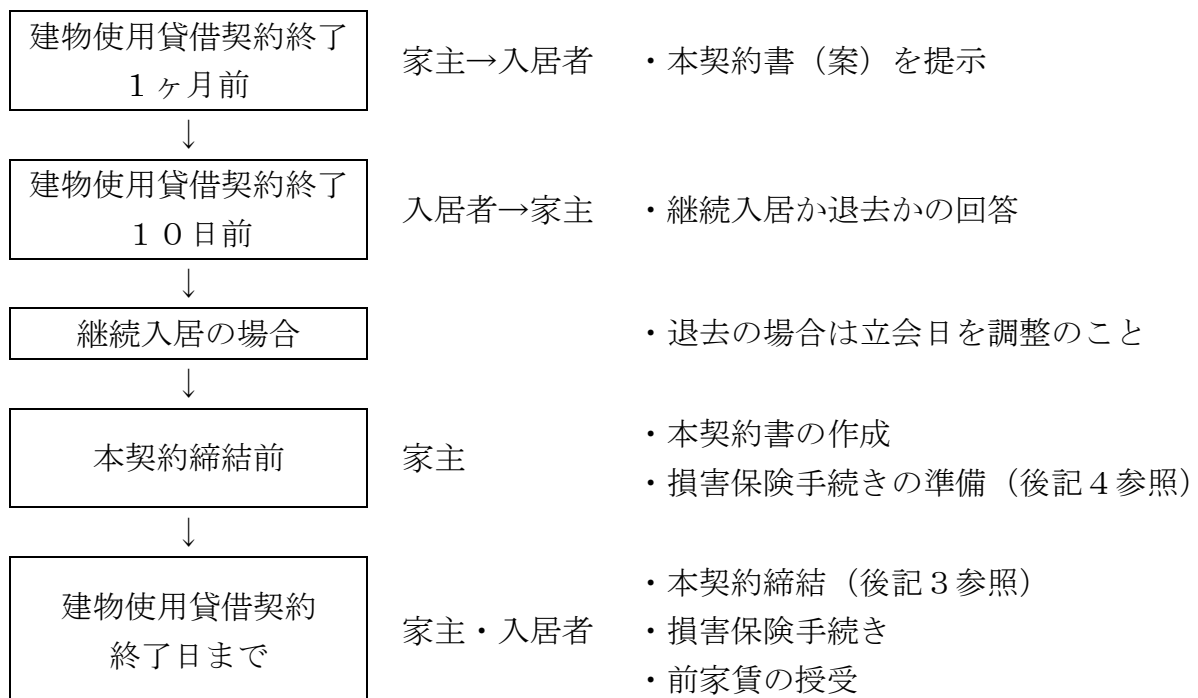


定期建物賃貸借契約締結マニュアル

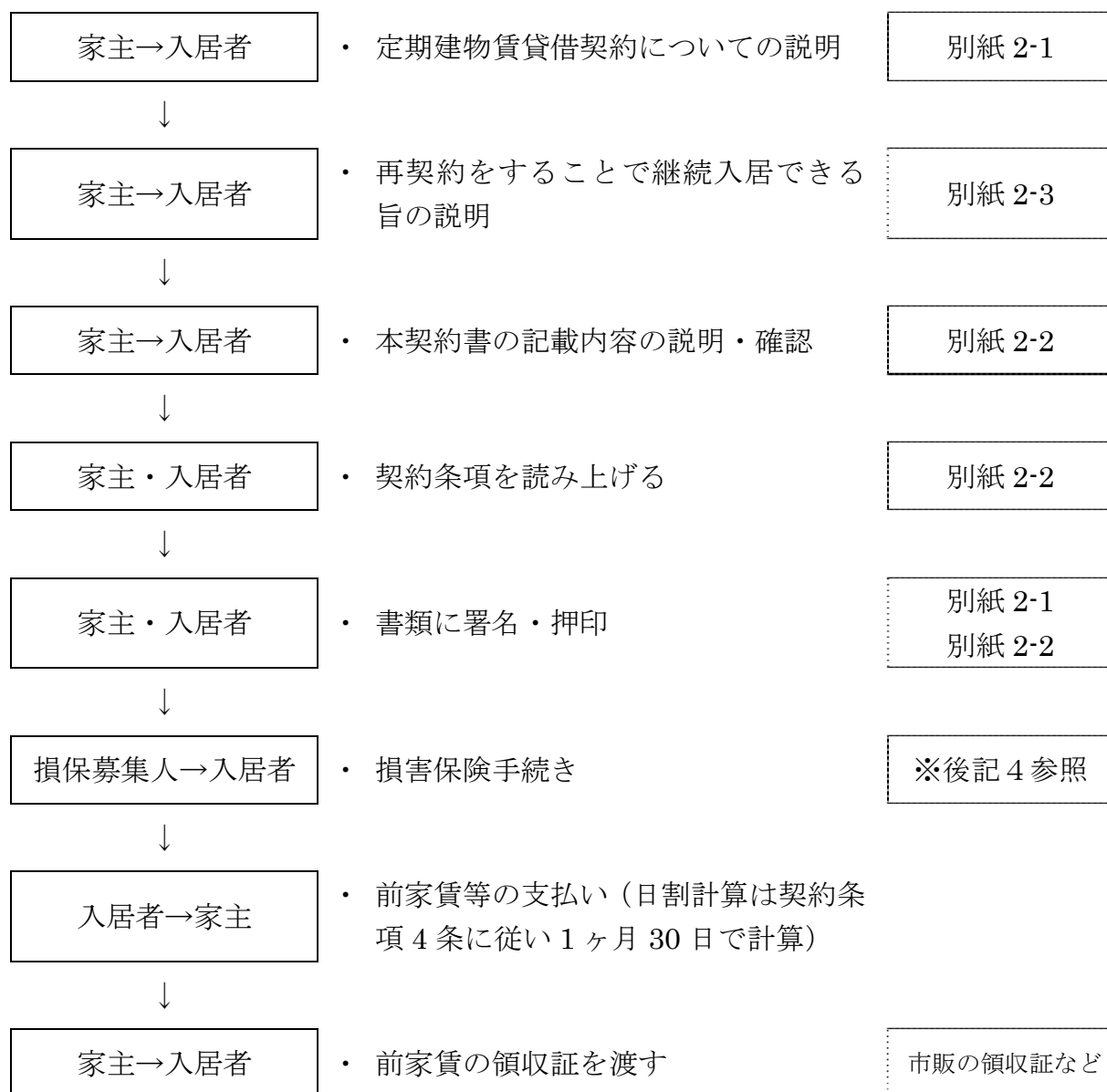
1、当マニュアルの目的

- ① 建物使用貸借契約により仮住まいをしている人が、建物使用貸借契約（無償）の期間満了後も、同じ住宅に住み続ける時の手続き方法を知ること、安心して生活再建の活動ができるようにすること。
- ② 住まいりんぐサイトを見て、仮住まいを検討している人が、建物使用貸借契約の期間満了後も、同じ住宅に住み続ける時の手続き方法を知ること、安心して仮住まいに申し込むことができるようにすること。
- ③ 定期建物賃貸借契約（以下「本契約」）の事務手続きの主体となる家主が、心理的ストレスなく本契約手続きを行うことができるようにすること。

2、入居者の継続入居の意思確認から本契約締結までの流れ



3、定期建物賃貸借契約の締結方法



※ 不明点あれば J-REC 被災者入居支援相談員に確認を行う。

4、損害保険の取り扱いについて

▼ 入居者負担で新規に加入する場合

本契約締結前に、損害保険代理店（家主が通常、入居募集を依頼している不動産会社など、一般の入居者が加入している損害保険の手続きをしている代理店など）に、契約期間に合わせた損害保険の契約準備の依頼をする。その後は、代理店の指示に従う。

▼ 既に、家主負担で加入している場合

本契約締結前に、以下のいずれかにするのか、入居者と家主間で協議を行なう。

- ・ 現在の損害保険をそのまま継続。損害保険料を含んだ家賃設定とする。
- ・ 家主の保険契約を解約して、入居者が契約者となる新たな損害保険手続きを行なう。
- ・ 契約者の変更を行なう（変更が可能かどうかを損害保険会社に確認すること）。

5、定期建物賃貸借契約の解説

① 定期建物賃貸借契約とは

- ・ 定期建物賃貸借契約とは、定期借家契約とも言われ、更新制度がなく、**期間の満了により終了する建物賃貸借契約である。**
- ・ 入居者は、本契約の期間満了時に、必ず明け渡さなければならないが、家主との間で、期間満了の翌日を始期とする新たな定期建物賃貸借契約を締結すれば、引き続き入居を継続することができる。

② 従来の普通借家契約の問題点

- ・ 正当事由制度と法定更新制度により、家主から賃貸借契約を終了させることが極めて困難。例え、家賃滞納やマナー違反があっても、直ちに契約を解除して退去させることはできない。そのため、一般的な家主は、安定した収入があり、社会的地位のあるような入居希望者でなければ、賃貸したくないと考える。入居者は収入も社会的地位も崩壊していたり不安定でいたりすることが想定される。そのため、従来普通借家契約では、家主のリスクが高すぎる。そこで、1年未満（364日）の定期借家契約を基本とした。

③ 1年未満（364日）の意味

- ・ 1年未満（364日）の定期借家契約とする理由は、事務手続きの簡略化が目的。1年以上の定期借家契約は、契約を満了させるにあたり、期間満了の1年前から6ヶ月前までに書面をもって終了通知をすることが、借地借家法により必要となる。もし、通知を忘れた場合は、通知した日から6ヶ月間は契約を継続しなければならない。**しかし、1年未満（364日）の定期借家契約とすれば、この通知が不要となり事務手続きが簡略化できる。**
- ・ このことから、仮に1年以上の賃貸借契約を結ぶつもりであっても、1年未満

(364日)に区切って契約することをJ-RECでは推奨している。

④ 定期建物賃貸借契約を成立させる2つの要件

・ **必ず書面による契約であること**

口頭だけの契約では本契約は成立しない。**必ず書面による契約が必要。**

・ **事前に説明書を交付して説明すること**

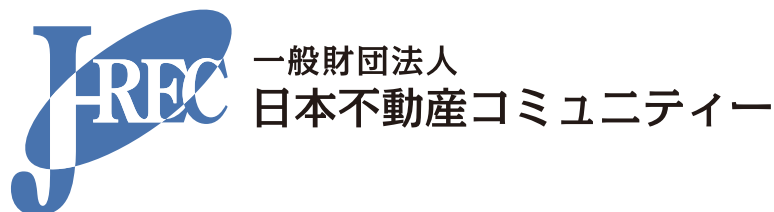
本契約書とは別に、事前に「更新がないこと、期間の満了により借家契約が終了すること」について、**書面を交付して説明することが必要**。「書面の交付」と「説明」の両方が必要となるので注意したい。具体的には、定期建物賃貸借契約についての説明(別紙2-1)を使用して説明すること。なお、どちらかでも欠けると、定期建物賃貸借契約が成立せず、普通借家契約とみなされてしまう。

⑤ 定期建物賃貸借契約が成立しない場合

- ・ **上記の定期建物賃貸借契約を成立させる2つの要件を満たさない場合、普通借家契約とみなされる。**普通借家契約になると、正当事由制度と法定更新制度が適用されるため、賃貸借契約を終了させるのに、立退料が必要となる場合がある。

6、免責事項

定期建物賃貸借契約書、住まいりんぐサイト等の利用により発生したいかなるトラブルについても、J-REC、相談員、住まいりんぐサイト運営者及び協力企業・団体は一切の責任を負わない。



〒103-0023 東京都中央区日本橋本町 3-3-6

<http://www.j-rec.or.jp/>

Tel:03-6202-2840 Fax:03-6202-2841